

AIRBNB, INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E A CRISE DE HABITAÇÃO EM LISBOA

AGUSTÍN COCOLA-GANT
E ANA GAGO



AIRBNB, INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E A CRISE DE HABITAÇÃO EM LISBOA¹

AGUSTÍN COCOLA-GANT
E ANA GAGO²

Há algum tempo que pesquiso, enquanto investigador bolsheiro, sobre Airbnb, turismo e gentrificação. Primeiro em Barcelona, onde fiz o meu doutoramento, e desde há 4 ou 5 anos em Lisboa, onde atualmente coordeno o projeto SMARTOUR – Turismo, alojamento local e reabilitação: políticas urbanas inteligentes para um futuro sustentável.

O projeto SMARTOUR centra-se em três desafios do planeamento urbano atual: (i) o crescimento significativo do turismo; (ii) o aumento do arrendamento turístico através de plataformas como a Airbnb; e (iii) o aumento substancial do investimento imobiliário e da reabilitação. Em Portugal, tal como noutras cidades europeias, estes

processos estão atualmente no centro dos debates sociais e políticos. Subjacente está o desafio de combinar, de forma sustentável, os usos turístico e residencial através de políticas públicas. Recorrendo à análise comparativa das cidades de Lisboa e do Porto, o SMARTOUR centra-se na análise aprofundada dos impactos socio-espaciais deste rápido crescimento, com o objetivo de fornecer soluções de política pública para um futuro sustentável³.

A análise destas dinâmicas não é fácil porque estão a acontecer em simultâneo muitas coisas e todas muito rápidas. O *boom* turístico e o *boom* imobiliário – de investimento e reabilitação –, sobretudo no centro de

Lisboa, são evidentes. As duas dinâmicas estão intrinsecamente ligadas, o que coloca diversos problemas, quer do ponto de vista da análise, quer do ponto de vista das políticas públicas e das ações que se podem promover.

No âmbito da análise, podemos distinguir, por um lado, a temática dos impactos do turismo mais visíveis na dinâmica da cidade, na vida quotidiana, no espaço público, nas mudanças comerciais, no barulho à noite, na superlotação que se verifica atualmente. Neste domínio importa sobretudo compreender de que formas se pode conjugar a função residencial com a função turística. Por outro lado, podemos analisar as dimensões que se encontram na raiz destes impactos, que nos conduzem ao cruzamento das temáticas do turismo e do Airbnb, do investimento imobiliário, e da crise de habitação, que abordamos de seguida.

¹ - Este artigo é baseado na intervenção homónima que teve lugar no c.e.m - centro em movimento, a 7 de Fevereiro de 2019, dinamizada por Agustín Cocola-Gant.

² - Investigadores do Centro de Estudos Geográficos do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa.

³ - O projeto SMARTOUR (PTDC/GES-URB/30551/2017) é financiado pela Fundação para a Ciência e a Tecnologia e cofinanciado pelos programas Compete2020, Portugal2020 e o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional da União Europeia. <http://www.ceg.ulisboa.pt/smartour/>

Airbnb e habitação em Lisboa

No ano passado, o Airbnb terá investido cerca de 500 milhões de euros em serviços de *lobbying* junto da Comissão Europeia de forma a manter-se associado à narrativa da economia da partilha. Para introduzir o tema, importa sublinhar uma ideia muito clara, que contraria uma ideia que tem sido difundida pela opinião pública: Airbnb não é, atualmente, economia da partilha. É cada vez mais uma atividade profissionalizada. Atualmente, existem diversas empresas que, a troco de uma percentagem do rendimento, se encarregam da gestão de Airbnb, recebendo os turistas, realizando as limpezas e promovendo o apartamento no cada vez mais competitivo mercado interno do Airbnb. De facto, pelo sistema de *ranking* e *reviews* que o Airbnb proporciona é cada vez mais difícil para os particulares competirem com os serviços prestados pelos grandes grupos que gerem múltiplos apartamentos no mercado do Airbnb. Neste sentido, verifica-se um crescimento da profissionalização associada ao Airbnb e uma redução das dinâmicas relacionadas com a economia da partilha.

Em Lisboa, cerca de 80% da oferta de Airbnb é feita em apartamentos inteiros disponíveis o ano todo e 70% desse total de oferta pertence a proprietários que têm mais de 1 apartamento no Airbnb. Ou seja, a maioria das pessoas que utilizam o Airbnb fazem-no enquanto atividade profissional. Para o geral da cidade será cerca de 80%, mas em algumas partes do centro particularmente turistificadas, como Alfama, o valor é praticamen-

te 100% (Gago, 2018). Este indicador demonstra que a função residencial da habitação está a ser eliminada e que está a ser convertida em função turística. Isto significa que se estão a retirar apartamentos do mercado de aluguer, o que contribui de forma determinante para a atual crise de habitação que se verifica em Lisboa (Cocola-Gant, 2018b).



[1]

Pequenos cofres para guardar chaves presos à fachada de um prédio em Alfama. Da *Lovely house* foi despejada uma família de 4 pessoas. Agora é alojamento turístico. (fotografia de Ana Gago)



[2]

Levantamento de transformações socio-espaciais em torno da Rua dos Remédios, em Alfama, entre 2015 e 2017

Durante dois anos, de 2015 a 2017, estudámos os impactos socio-espaciais provocados pelo aumento do alojamento local em Alfama e chegámos à conclusão geral de que o Airbnb provoca processos de gentrificação turística (Cocola-Gant, 2018a; Gago, 2018; Gago & Cocola-Gant, 2019). Isto significa, por um lado, que o alojamento local tem sido o principal motivo para o investimento no tecido habitacional do bairro e, por outro, que a população residente está a ser expulsa para dar lugar a visitantes. Verificámos que os impactos sociais são muito violentos porque este processo de transformação tem sido muito rápido e recai sobretudo numa população idosa, com poucos recursos económicos. Os residentes estão a ser obrigados a sair do bairro porque os seus contratos de arrendamento não são renovados e porque não há casas para alugar em regime de arrendamento de longa duração (Cocola-Gant, 2019). Ou seja, o alojamento local está a tomar o lugar do que poderia ser habitação. Mesmo quem resiste, e fica no bairro, passa por um processo de perda de lugar porque vê a sociedade de bairro pré-existente dismantelar-se devido à perda de vizinhos ou ao encerramento de comércio e serviços essenciais ao dia-a-dia. No geral, verificámos que a população se sente impotente por não conseguir fazer frente a estas mudanças e que se sente esquecida pelos poderes locais que parecem estar mais focados em promover o turismo do que em responder às necessidades da população local.

Em geral no Sul da Europa, ao contrário do que se verifica em países da Europa Central de forte matriz social democrata, existe pouca habitação pública e, portanto, a narrativa dominante dita que o direito à propriedade privada se sobrepõe à função social da habitação, o que fornece um grande poder aos grupos imobiliários. Em Amesterdão ou Viena existe um avultado investimento público em habitação - em Viena 60% da habitação encontra-se fora do mercado livre e o papel do Estado foca-se em assegurar habitação aos cidadãos. Aí, a função social de habitação está acima do lucro privado a que cada proprietário tem direito.

Atualmente, existe inequivocamente uma crise habitacional em Lisboa, o que significa que existem muitas pessoas com dificuldades em aceder à habitação em Lisboa. De facto, arrendar ou comprar uma casa é, para uma porção considerável da população, praticamente insustentável do ponto de vista dos salários praticados em Portugal.

O governo e a Câmara Municipal de Lisboa defendem que uma possível solução passa pela construção de mais habitação e criar habitações de renda acessível, alegando que essas medidas provocarão uma descida dos preços no futuro. Contudo, parece não ser a solução, visto que a crise da habitação afeta também a generalidade da classe média, e não apenas as classes com menor poder de compra. Portanto, construir 1000 apartamentos

não irá solucionar o problema. Se considerarmos as leis da oferta e da procura, ou seja, equacionando a solução de colocar mais casas no mercado para que os preços baixem, o mais lógico seria colocar os cerca de 13000 apartamentos registados no Airbnb diretamente no arrendamento permanente. Mesmo com muita vontade política - que não existe atualmente - construir 13000 apartamentos demoraria décadas. Portanto, não parece ser uma solução viável. A solução não será construir mais habitação.

A ideia genérica é a de que, pela lei da oferta e da procura, os preços das habitações sobem porque o Airbnb retira apartamentos do mercado de arrendamento mas pode não ser apenas por isso. Há, por um lado, a questão da especulação imobiliária, que não é possível medir pela lei da oferta e da procura. Por outro lado, há a questão da especulação dos preços dos apartamentos registados no Airbnb. Se um proprietário de um apartamento consegue obter um rendimento de cerca 1000€ por mês através do Airbnb, ao equacionar colocar o apartamento no mercado de arrendamento de longa duração, apenas o irá fazer se essa opção lhe proporcionar um rendimento equivalente. Portanto, a renda que pratica deixa de ser a anterior, de 600€ por mês, e sobe imediatamente para 1000€. Este fenómeno de especulação é grave pois significa que a função de habitação permanente está, atualmente, a ser equiparada a valores

que os proprietários podem conseguir no Airbnb para a função turística ou temporária. Este fenómeno determina que os preços da habitação de Lisboa deixem de ser determinados pela procura local e pelos salários locais, e passem a ser determinados pela procura estrangeira, de turistas que têm salários genericamente mais elevados e que podem comportar esses preços, particularmente para uma estadia temporária.

A crise da habitação representa um problema muito complexo, não apenas para os habitantes da cidade, mas também para as políticas públicas, pois os atuais instrumentos de política local não permitem atuar sobre este problema.

Existem diversas medidas de iniciativa estatal, noutros países, que podem servir de inspiração e orientação para as políticas portuguesas. Estas medidas incluem a criação de tetos de valor de arrendamento consonantes com os valores salariais da população local; a proibição do aumento substancial das rendas aquando da renovação de contrato de arrendamento; e, também, a regulação e a fiscalização dos negócios de investimento imobiliário especulativo. A Nova Zelândia proibiu recentemente o investimento especulativo, ou seja, investir em imobiliário para o vender no futuro é proibido. É curioso verificar que as políticas mais sociais relativamente à habitação têm sido propostas por governos de tradição social democrata, como a Nova Zelândia.

Airbnb e investimento imobiliário em Lisboa

Nos últimos anos tem crescido de forma significativa o número de atores a realizar investimentos imobiliários em Lisboa, envolvendo valores significativamente elevados. Este aumento do investimento encontra-se enquadrado por uma série de mudanças de contexto, consequência de políticas públicas, nomeadamente a Lei do Arrendamento, que veio facilitar e agilizar os despejos; os Vistos Gold, que vêm trazer benefícios fiscais para os compradores de habitação; e os residentes não habituais, que também dá benefícios fiscais a quem adquire uma casa.

Neste contexto, o Airbnb desempenha um papel central na atual dinâmica do investimento imobiliário. Em Alfama, cerca de 78% da oferta existente no Airbnb pertence a investidores imobiliários que compram as habitações com o objetivo de as alugar no Airbnb. Para estes investidores, muitos deles estrangeiros que beneficiam das isenções fiscais que apontámos, o Airbnb representa um negócio fantástico. Isto acontece porque através desta plataforma conseguem maior rendimento do que aquele que obteriam através do mercado de arrendamento permanente, mas também porque o Airbnb proporciona uma flexibilidade de opções que o arrendamento permanente não permite. Não existindo inquilinos permanentes na casa, esta encontra-se permanentemente disponível a ser negociada. O negócio dos investidores imobiliários consiste na compra e venda de imobiliário, e vender imobiliário com inquilinos é difícil, legalmente. Neste sentido o Airbnb representa, para o investidor, um mecanismo que retira esta barreira, funcionando como instrumento de flexibilização do mercado, do qual retiram amplas

vantagens. Também os residentes não habituais, que compram segunda habitação em Lisboa, podem utilizar a casa em períodos de férias, e quando não estão, colocam a casa no Airbnb.

Produção de turismo e mobilização social

Considerando o fenómeno da turistificação de massas, torna-se relevante diferenciar as dinâmicas dos consumidores de turismo e as dinâmicas dos produtores de turismo. Enquanto consumidores é relevante que cada um compreenda conscientemente as condições em que viaja e que reconheça que o ato de viajar é, atualmente, um ato que, provavelmente, contribui para a degradação dos ecossistemas ambientais.

Por outro lado, é muito relevante compreender as formas como o turismo é produzido e reconhecer a existência de uma indústria de turismo que define estrategicamente quais são os destinos turísticos, ao nível internacional, e que se encontra intimamente conectada à indústria imobiliária. Não é por acaso, nem por decisão dos consumidores, que Lisboa se afirma na última década enquanto destino turístico preferencial. Mesmo que atualmente se verifique um crescimento do turismo auto-organizado, o turismo organizado continua a ser a principal forma de viajar. Para um habitante do Reino Unido, o desejo de vir a Lisboa é construído estrategicamente através de várias medidas de *marketing*, que se cruzam com o facto de Portugal – como Espanha – ser um dos destinos mais baratos para o turismo. Porquê? Para além dos salários baixos que se praticam em Portugal, existe um conjunto de atores privados e de decisões políticas

que, de forma intencional, estratégica e coordenada, têm vindo a posicionar Lisboa no mapa internacional dos destinos turísticos baratos. Este posicionamento internacional é coordenado, por um lado, com um conjunto de subvenções estatais e benefícios fiscais que são dados a empresas privadas, como a Ryanair, que tornam as viagens para Lisboa muito baratas; e por outro lado, com uma facilidade no licenciamento dos operadores hoteleiros e de alojamento local, muitos deles construídos ou adquiridos por fundos de investimento internacionais que optam por investir em Lisboa por gozarem dos benefícios fiscais que referimos, o que significa que pagam menos impostos. Baixos salários, subvenções e benefícios fiscais aos atores privados. Portanto, o Estado português contribui direta e financeiramente para que Lisboa se venha a afirmar como um destino turístico preferencial para as massas.

Este processo de *boom* turístico organiza-se por várias fases. Habitualmente verifica-se uma fase inicial quando começa a chegar o turismo, e aí a maioria das pessoas considera o turismo como uma dinâmica positiva porque dinamiza a economia, o emprego, etc. No entanto, o turismo vai crescendo progressivamente até chegar a uma fase em que se torna insustentável habitar nesse local. As experiências de Veneza, Amesterdão ou Barcelona mostram que este não é o caminho a seguir. Se o turismo continuar a crescer 10% por ano, daqui a 15 anos será impossível caminhar pelas ruas de Lisboa. E todo o comércio local e as atividades locais – como esta onde estamos agora – desaparecerão. Quando a economia de uma cidade depende do turismo, a economia global da cidade começa a decair porque o emprego associado ao turismo é muito precário e com salários baixos, o que

significa uma menor coleta de impostos e menores receitas para o Estado, deixando de ser sustentável ao nível social, ambiental e económico. Em Lisboa, mesmo que já se tenha experienciado um crescimento substancial nos últimos cinco anos, encontramos-nos na fase inicial, portanto é difícil contestar o discurso de que o turismo é favorável para todos. Na opinião pública considera-se que o turismo está a contribuir para que a cidade esteja mais cuidada e mais bonita.

Trazer estes debates para a opinião pública e obter repercussões políticas é difícil. Em Setembro de 2017 organizou-se um debate, em Lisboa, que contou com a presença de pessoas de Barcelona e Palma de Maiorca. Em Setembro de 2018 organizou-se outro com pessoas de Veneza, Barcelona, e Granada, e estavam muito poucas pessoas presentes. Em Lisboa, este ainda não é um tema que interesse muito, nem interessa que tenha visibilidade. Estes eventos de debate sobre os impactos do turismo nas dinâmicas locais da cidade não têm apoios institucionais à sua organização. Portanto, representam um grande esforço para os organizadores, e acabam por ficar nas margens da sociedade e do debate público. Em Lisboa, a questão demográfica do centro da cidade também é adversa à mobilização social: um número reduzido de habitantes e, sobretudo, pessoas de faixas etárias envelhecidas. Em Barcelona, o centro da cidade já foi gentrificado nas últimas décadas. Portanto, atualmente, tem habitantes mais novos, com mais recursos financeiros e culturais, o que contribui para a sua organização. Barcelona e Lisboa têm tradições diferentes ao nível dos movimentos sociais históricos – em Barcelona há muita facilidade de organização (Cocola-Gant

e Pardo, 2017; Malet-Calvo et al, 2018). De facto, o exemplo de Barcelona demonstra que há lugar para a esperança de mudar estas dinâmicas. As associações de moradores do centro da cidade começaram a organizar-se contra os impactos nefastos do turismo há mais de 15 anos, ainda antes do Airbnb existir. Pouco a pouco, a consciência social foi crescendo, de tal forma que o principal discurso da Presidente da Câmara de Barcelona quando venceu as eleições de 2015 foi “Devemos

regular o turismo e organizar a cidade de outra forma”. Em Barcelona, o debate sobre quem beneficia do Airbnb e da turistificação foi construído por movimentos cidadãos organizados por bairros, que formaram uma plataforma inter-bairros, que teve muita repercussão (ABTS: Asamblea de Barris per un Turisme Sostenible). Essa plataforma foi crescendo, e com outras cidades, onde também está Lisboa, criaram uma rede que se chama SET – Cidades do Sul da Europa contra a turistificação.



O Airbnb tem, portanto, um impacto socioespacial, sobretudo no centro da cidade, que para o capital privado pode ser muito benéfico, mas sobretudo para os inquilinos agudiza a crise de habitação no centro da cidade. Hoje é evidente, aqui como noutros lugares, que o poder político está a servir mais os interesses económicos dos atores privados do que os interesses dos cidadãos. Mudar estas dinâmicas exige certamente uma mobilização cidadã que é difícil de construir. É necessário produzir dados potentes e válidos para demonstrar e evidenciar o que está a acontecer, e que ajude a desconstruir a narrativa de que o turismo é positivo para todos, que o Airbnb é positivo para todos, etc. Atualmente, há muita gente a acompanhar e a debater estas dinâmicas, mas na verdade existem poucos dados concretos que demonstram o que está a acontecer para informar as políticas públicas.

Neste sentido, o projeto Smartour pretende contribuir para o debate público sobretudo produzindo evidências sobre quem está a beneficiar com este processo. O projeto está a começar agora e dura até 2021, tem como objetivo principal produzir dados concretos para informar as decisões das políticas públicas, nomeadamente por:

- estudar o impacto do turismo na vida quotidiana da cidade, no espaço público, etc.;
- medir o impacto do Airbnb no mercado de arrendamento, ou seja, verificar a hipótese de que o Airbnb impacta os preços do mercado de arrendamento e o número de oferta de apartamentos de arrendamento permanente. E mostrar estes dados às Câmara Municipal de Lisboa para comprovar o que está a acontecer: que não existem casas para alugar no centro da cidade,

pois a maioria encontra-se em exclusivo para arrendamento temporário no Airbnb.

- compreender a profissionalização do trabalho relacionada com o Airbnb, e verificar a hipótese de que este é um mercado cada vez mais desigual, i.e., os que têm maior capital acumulado são os que melhor podem competir, e os mais pequenos irão desaparecer, pelo que o Airbnb não representa uma dinâmica de economia de partilha benéfica para a cidade e para os seus cidadãos.

Referências

Cocola-Gant, A (2019) Gentrification and displacement: urban inequality in cities of late capitalism. Schwanen, T. and R. Van Kempen (Eds.) Handbook of Urban Geography. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.

Cocola-Gant, A (2018) Tourism gentrification. In Lees, L and Phillips, M (Eds) Handbook of Gentrification Studies. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing, pp. 281-293.

Cocola-Gant, A and Pardo, D (2017) Resisting tourism gentrification: the experience of grassroots movements in Barcelona. Urbanistica Tre, Giornale Online di Urbanistica, Vol 5 (13): 39-47.

Malet-Calvo, D; Gago, A & Cocola-Gant, A (2018) Turismo, negocio inmobiliario y movimientos de resistencia en Lisboa, Portugal. En José Mancilla &

Claudio Milano (Eds). Ciudad de Vacaciones. Conflictos urbanos en espacios turísticos. Barcelona: Pol.len, pp. 121-153.

Cocola-Gant, A (2018) O capitalismo imobiliário e a crise da habitação em Lisboa. Le Monde Diplomatique, nº 136, pp. 10-11.

Gago, A. (2018). O aluguer de curta duração e a gentrificação turística em Alfama, Lisboa. Universidade de Lisboa, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território. Obtido de <http://hdl.handle.net/10451/32753>

Gago, A., & Cocola-Gant, A. (2019). O alojamento local e a gentrificação turística em Alfama, Lisboa. Em A. C. Santos (Ed.), A nova questão da habitação em Portugal: Uma abordagem de Economia Política. Coimbra: CRISALT.